

Schéma de cohérence territoriale du Pays des Vallons de Vilaine

Contribution de l'ADO Hlm d'Ille et Vilaine

Avril 2007

Aiguillon Construction
Archipel Habitat
Espacil Habitat
Les Foyers
OPAC 35

Préambule

Le Pays des Vallons de Vilaine a proposé à l'ensemble des partenaires associés aux travaux d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale d'apporter par écrit leur contribution à la réflexion engagée dans ce cadre.

L'Ado Hlm d'Ille et Vilaine, représentante des organismes sociaux pour l'habitat au sein des différents groupes de travail qui se sont réunis sur le sujet, souhaite tout d'abord remercier les différents représentants du Pays et du Conseil de Développement pour l'attention accordée au recueil et à la prise en compte des points de vue des différents acteurs concernés par ce projet particulièrement engageant pour le territoire.

Elle souhaite aussi manifester son intérêt pour l'ensemble des orientations retenues à ce jour comme axes prioritaires du Scot, tout particulièrement dans le domaine de l'habitat, mais aussi plus largement dans les domaines des déplacements, de l'organisation des activités économiques ou encore de l'écologie.

Enfin, l'Ado hlm propose de développer les orientations proposées en matière d'habitat, en axant sa contribution autour des conditions de mise en œuvre et de réussite de l'ambition qui est celle du Pays des Vallons de Vilaine.

Mener une politique volontariste de mixité de l'habitat

Le Schéma de cohérence territoriale le dit, le Programme de l'habitat le confirme, l'un des enjeux majeurs pour le territoire du Pays des Vallons de Vilaine dans les 10 années à venir - et au-delà - est l'accueil des 500 nouveaux ménages par an qui devraient venir s'y installer.

Parmi ceux-ci, des profils et des besoins en logement très divers sont à prévoir. Les différents segments d'offre d'habitat ont un rôle à jouer pour y apporter réponse, notamment le logement social, dans l'amplitude des besoins qu'il permet de prendre en compte.

L'objectif de 20% de logements sociaux paraît, dans ce contexte, tout à fait réaliste et pourrait être atteint sans difficulté, dès lors que les éléments suivants seraient portés à connaissance des partenaires en charge de l'élaboration du Scot :

- 1) L'adoption d'un objectif quantitatif de réalisation de logements sociaux nécessite dans le même temps de définir précisément ce que recouvre la notion d'habitat social. Pour l'Ado Hlm, il importe de distinguer clairement :
 - d'une part, ce qui relève de l'habitat social au sens « strict » du terme, qui renvoie aux financements aidés que sont le PLUS ou le PLAI, destinés à des personnes modestes, dont les revenus peuvent atteindre 3 602 € par mois pour un couple avec 2 enfants (soit environ les 2/3 de la population) ;

- d'autre part ce qui relève de l'habitat social « intermédiaire », correspondant, en locatif, aux financements PLS, en accession à la propriété, aux formules de location-accession ou d'accession aidée ; ces produits concernent des personnes dont les revenus sont inférieurs, par mois pour un couple avec 2 enfants, à 4 682 € en PLS, 4 686 € en PSLA et 5 042 € en accession sociale (soit plus des 3/4 de la population).

Une fois cette distinction posée, il serait souhaitable que l'objectif de 20% de logements sociaux, dont il faudrait par ailleurs préciser s'il s'applique à un « stock » futur de logements ou au « flux » annuel de production de logements, porte exclusivement sur le premier segment évoqué. C'est en effet sur ce segment que s'exprime l'essentiel de la demande sur le territoire.

Il est toutefois souhaitable que cette offre soit complétée, pour une part qui pourrait elle aussi être quantifiée, par une offre intermédiaire, sur laquelle les organismes sociaux pour l'habitat ont également vocation à intervenir. A noter, sur ce point, qu'en matière de PLS, les bailleurs sociaux apportent une garantie de pérennité de l'offre que n'apportent pas les PLS « investisseurs », contraints de façon seulement provisoire par les limites de prix et les plafonds de ressources assortis au PLS.

2) La poursuite d'une ambition claire en matière d'habitat social suppose une mise en cohérence des politiques conduites, aux différentes échelles territoriales : communes, intercommunalité, département, région. Cette nécessité de mise en cohérence porte principalement sur deux champs :

- celui des documents d'orientations, de planification et d'urbanisme : au-delà de la conformité nécessaire entre Scot et PLH, le second devant permettre la traduction en plans d'actions opérationnels des objectifs affichés par le premier en matière d'habitat, il est primordial que les documents d'urbanisme, POS ou PLU lorsqu'ils existent, intègrent clairement les ambitions des territoires, notamment en matière de production de logements sociaux ; c'est dans ce sens que la Loi ouvre désormais la possibilité aux communes de réserver des emplacements ou de fixer des pourcentages de production de logements sociaux dans les PLU.
- celui du financement des opérations de logements sociaux : le Conseil Général joue aujourd'hui un rôle essentiel dans le financement des opérations de logements, notamment sociaux ; d'abord en gérant, par délégation, les aides à la pierre de l'Etat, ensuite, en ayant mis en place son propre dispositif de soutien à la production d'habitat social ; l'optimisation et la rationalisation des dispositifs d'aide mis en place à cette échelle départementale, et pouvant être utilement complétés par des soutiens locaux, passe sans doute par l'insertion d'un volet habitat dans le contrat de territoire conclu entre le Pays et le Département, lequel permettrait de flécher les aides du Conseil Général sur ces opérations.

Sur ce sujet, l'Ado Hlm et ses adhérents se tiennent à disposition des élus et des services du Pays pour apporter toute explication utile sur le montage et le financement des opérations d'habitat.

Privilégier des formes urbaines économes en espace et peu génératrices de déplacements

Le cadre de vie de grande qualité qu'offre le Pays des Vallons de Vilaine conduit les partenaires en charge de l'élaboration du Scot à rechercher, par tous moyens, à en assurer la préservation, à la fois par des mesures visant les économies de ressources (énergie, eau, espaces, ...) et par des actions visant à réduire la pollution.

A ce titre, une volonté de limitation des déplacements pousse le Scot à proposer certaines orientations dont l'impact est particulièrement sensible sur l'activité habitat, à travers la préconisation de formes urbaines plus denses ou de localisations rationalisées des opérations neuves.

Les arguments déployés pour accompagner ce projet d'identification de pôles de développement, principalement d'ordre environnemental, peuvent être étayés, pour ce qui concerne l'habitat social, d'éléments liés à la situation socioprofessionnelle des ménages occupants ou demandeurs de logements sociaux. Il est en effet tout à fait souhaitable, notamment au regard des situations de

surendettement qu'une accession à la propriété trop éloignée des lieux de travail et de vie a pu générer, que les déplacements professionnels d'une part, que l'accessibilité aux services commerciaux ou publics d'autre part, soient facilités pour des familles dont les dépenses doivent le plus souvent être particulièrement maîtrisées.

En outre, les opérateurs de l'habitat social ont un rôle essentiel à jouer dans la recherche de formes urbaines plus économes d'espaces. En effet, on peut constater, parce que les opérateurs de l'habitat social ne sont pas mus par des logiques d'investissement foncier, que les opérations de logement qu'ils réalisent sont en moyenne deux fois moins consommatrices d'espaces, y compris en individuel, groupé ou non, que d'autres opérations immobilières.

Privilégier la labellisation environnementale des projets

L'Ado Hlm s'associe à la volonté des partenaires du Scot d'aboutir à une charte de prescriptions en matière d'environnement.

Les organismes sociaux pour l'habitat développent dans ce domaine des actions expérimentales et innovantes depuis maintenant plusieurs années : amélioration de la qualité environnementale du bâti, optimisation des consommations énergétiques et économies de charges, amélioration de la qualité du cadre de vie, ...

Il est essentiel que leur expérience et le bilan qu'ils en tirent puissent être exploités dans le cadre d'une telle démarche, cherchant à allier équité sociale, préservation de l'environnement et équilibres économiques.

En conclusion, comme cela a été évoqué à plusieurs reprises dans cette contribution ou au cours d'échanges qui ont précédé, l'Ado Hlm souhaite être un partenaire actif des réflexions menées dans le cadre de la définition et de la mise en œuvre du Scot du Pays des Vallons de Vilaine.

A ce titre, les organismes qu'elle représente sont à disposition des collectivités locales et des partenaires du Scot pour approfondir les différentes questions évoquées, notamment en abordant des questions plus opérationnelles de faisabilité et de mise en œuvre.